



QR validez del avalúo

INFORME DE AVALUO LRCAJA-1101783243

RESUMEN EJECUTIVO		ANTECEDENTES	
CLIENTE	CAMILO ALBERTO CASTILLO SALGADO	FECHA VISITA	16/02/2024
NIT / C.C CLIENTE	1101783243	FECHA INFORME	22/02/2024
DIRECCIÓN	KR 10 # 2 - 92	DIRIGIDO A	Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía
SECTOR	Urbano Estrato 1	EDAD (AÑOS)	7 años
BARRIO	Corregimiento Retiro de Los Indios	REMODELADO	
CIUDAD	Cereté	OCCUPANTE	Propietario
DEPARTAMENTO	Córdoba	TIPO DE INMUEBLE	Casa
PROPOSITO	Modelo 8-14	USO ACTUAL	Vivienda
TIPO AVALUO	valor comercial		
VALUADOR	EMIRO JOSE MARZOLA LEON		
IDENTIFICACIÓN	11002907		

ASPECTOS JURIDICOS

PROPIETARIO	LUCY ISABEL GONZALEZ RAMOS			
NUM. ESCRITURA	942 Escritura De Propiedad	#NOTARIA	UNICA	FECHA 01/06/2022
CIUDAD ESCRITURA	Cereté		DEPTO	Córdoba
CEDULA CATASTRAL				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN	NO APORTADA			
NOMBRE DEL CONJUNTO/EDIFICIO	NO APlica			
VALOR ADMINISTRACION	No Tiene	MENSUALIDAD	VRxM2	

M. INMOB.	N°
143-53191	LT VIVIENDA UNIFAMILIAR DE UN (1) PISO

OBSERVACIONES GENERALES

Su localización se logra por medio del plano catastral y de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en documentos.

ACABADOS

DETALLE	CALIDAD	ESTADO
Sala	Sencillo	Bueno.
Comedor	Sencillo	Bueno.
Cocina	Sencillo	Bueno.
Baño	Sencillo	Bueno.
Piso	Sencillo	Bueno.
Techo	Sencillo	Bueno.
Muro	Sencillo	Bueno.
Carpintería	Sencillo	Bueno.

DOTACIÓN COMUNAL

Portería	No	Bicicletero	No	Acensores	No
Piscinas	No	TerrazaComunal	No	JardinInfantil	No
PlantaElect.	No	Calefaccion	No	Golfito	No
Gar.Visit.	No	Gimnasio	No	BombaEyectora	No
Porteria	No	Tanque	No	Cancha	No
ZonaVerde	No	Shut	No	Citofono	No
Aire	No	Teatrino	No	Sauna	No

VALOR COMERCIAL \$ COP 74,644,825

VALOR ASEGUARABLE \$ COP 74,644,825

CALIFICACIÓN DE GARANTÍA

FAVORABLE: No

Observación de Favorabilidad

El inmueble es NO FAVORABLE para Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía Modelo 8-14. PARA SUBSANAR: Debe instalar contadores o si en zona se realiza por cobro promedio sin contador, debe enviarlos carta de la empresa prestadora con membrete y datos de contacto, donde indique esta actividad. Guía vivienda modelo 14-8 ART. 6.1.4. Políticas internas para la aceptación de inmuebles- guion 8; y 6.2. Criterios Generales guion 3.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

NOMBRES Y FIRMAS



EMIRO JOSE MARZOLA LEON
Perito Actuante
C.C: 11002907
RAA: AVAL-11002907



Los Rosales Constructora Inmobiliaria
S.A.S.
Nombre de la firma

INFORMACIÓN DE ÁREAS / NORMATIVIDAD

Uso Principal Según Norma	Residencial- Tierras de cultivos mixtos transitorios y permanentes
Uso Compatible Según Norma	Residencial
Uso Condicionado Según Norma	
Uso Prohibido Según Norma	

Área Lote	71	Frente	5.67
Forma	Polygono Irregular	Fondo	16.19
Topografía	Plano	Rel. Fte./Fdo.	1:2.85

NORMAS DE USO DE SUELO

Decreto / Acuerdo	ACUERDO NO.08 DE JUNIO 10 DEL 2014
Antejardín	No especifica
Uso principal	Residencial- Tierras de cultivos mixtos transitorios y permanentes
Altura permitida pisos	No especifica
Aislamiento posterior	No especifica
Índice de ocupación	No especifica
Índice de construcción:	No especifica
No. De Unidades:	1

CONSTRUCCIÓN

ÁREAS JURÍDICAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71
AREA CONSTRUIDA_ reconocimiento	M2	60

ÁREAS CATASTRAL	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71
AVALUO CATASTRAL 2024	PESOS	567.000

ÁREAS MEDIDAS EN VISITA	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71
AREA CONSTRUIDA	M2	69

ÁREAS VALORADAS	UND	VALOR
AREA DE TERRENO	M2	71
AREA PISO 1	M2	60

OBSERVACIONES DE ÁREAS

SECTOR

Uso predominante	Residencial
Demandas / interés	Media

	Tiene / No tiene	Estado de conserv.
Andenes	NO	No hay
Sardineles	NO	No hay
Vías Pavimentadas	NO	Bueno
Transporte Público	Bueno	

Nivel de equipamiento	Distancias aprox.
Comercial	Bueno 300-400
Escolar	Bueno 400-500
Asistencial	Bueno mas de 500
Estacionamientos	No hay mas de 500
Áreas verdes	Bueno 300-400
Zonas recreativas	Bueno 300-400

	Sector	Predio
Acueducto	SI	SI
Alcantarillado	SI	SI
Energía Eléctrica	SI	SI
Gas Natural	SI	SI

Amoblamiento Urbano

Paradero: Zonas verdes: Arborización:
NO Si NO

Impacto Ambiental

Aire: Basura: Ruido: Cond.seguridad: Aguas servidas:
NO NO NO NO NO

EDIFICACIÓN - ESTRUCTURA

Estado de construcción	Usada
Tipo	VIP Vivienda Interés Prioritario
Avance(En construcción)	100
Estado de conservación	Bueno
Nº de pisos	1
Nº de sótanos	
Vida útil	100 años
Vida remanente	93
Estructura	Tradicional
Material de Construcción	mixtas
Fecha de Remodelación	
Daños previos	No disponibles
Ubicación	KR 10 # 2 - 92

Ajuste sismo resistente	NO
Cubierta	teja metálica
Fachada	páñete y pintura
Ancho Fachada	3-6 metros
Irregularidad Planta	No
Irregularidad Altura	No
Tipología Vivienda	Casa Continua
Año de Construcción	2017

Comentarios de estructura

Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

MIEMBROS DE LA LONJA DE BOGOTÁ-Oficina: Cl 151 #18A-34 OF. 505 Bogotá; PBX: 6019159007 Ext. 101

Página web: www.losrosales.com Email: avaluos@losrosales.com

CUADRO DE VALORACIÓN

Tipo de Área	Descripción	Área	Unidad	Valor unitario	%	Valor total
Area de Terreno	Terreno	71	M2	\$154,175.00	14.66%	\$10,946,425.00
Area Construida	Construcción	60	M2	\$1,061,640.00	85.34%	\$63,698,400.00
TOTALES					100%	\$74,644,825
Valor en letras	Setenta y cuatro millones seiscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos veinticinco Pesos Colombianos					

TOTAL COMERCIAL **\$74,644,825**
OFERTA Y DEMANDA

Tiempo esperado de comercialización (Meses):

Perspectivas de valoración:

Comportamiento Oferta y Demanda:

Actualidad edificadora:

15

De acuerdo a las condiciones del sector y a la dinámica de mercado del mismo, se consideran perspectivas de valoración medias

Del análisis del segmento del mercado relativo a los inmuebles comparables con el que se valora se deduce que la oferta en la zona es media, y se considera que la demanda es media.

Se observa el desarrollo de viviendas unifamiliares en el sector de forma aislada.

SALVEDADES

General: Su localización se logra por medio del plano catastral y de la placa física de nomenclatura ubicada en la puerta de entrada, la cual coincide con la registrada en documentos.

Jurídica: De conformidad con el folio de matrícula inmobiliaria N.^o 143-53191, a la fecha del informe, sobre el predio no se registran Gravámenes, Limitaciones ni Medidas Cautelares. La presente tasación no constituye un estudio de títulos, ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble.

Garaje: El inmueble objeto de avalúo, no cuenta con garaje, ni depósito.

Entorno: Es un sector residencial con presencia de la actividad comercial a lo largo de la vía troncal Cereté a Montería, con presencia de pequeños locales comerciales y camtinias, estaciones de servicio, entre otros.

Estructura: Estructura en aparente buen estado de conservación en el momento de la visita, no se observa grietas o fallas a simple vista. La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas; ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física.

Dependencia: Casa. Consta de: sala: 1, Comedor: 1, Cocina: Sencilla, Habitaciones: 2, Baño privado: 1, Zona ropas: 1, Ventilación: Regular, Iluminación: Regular

Acabados: Piso en cemento pulido, paredes de sala comedor pañetadas y pintadas, en alcobas pañetadas sin pintar. La vivienda no tiene cielo raso.

EXPLICACIÓN METODOLOGÍA UTILIZADA

Para la determinación del valor comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997; se utiliza el siguiente (s) método(s):**

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

MERCADO

#	DIRECCION	VALOR VENTA	NEG	VALOR DEPURADO	TELEFONO	TERRENO M2	TAMANO CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION M2	VALOR CONSTRUCCION
1	Cerete	\$148,680,000	0.98	\$145,706,400	47848800	104	104	\$1,240,000	\$128,960,000
2	Cerete	\$115,000,000	0.98	\$112,700,000	316 522 2196	85	85	\$1,170,000	\$99,450,000
3	Cerete - La Florida	\$129,000,000	0.98	\$126,420,000	316 522 2196	98	92	\$1,220,000	\$112,240,000
4	Cerete	\$120,000,000	0.98	\$117,600,000	3002381088	98	80	\$1,280,000	\$102,400,000
Del inmueble					71	60			

#	TOTAL SIN CONSTRUCCION	TERRENO M2	FACTOR TAMAÑO	FACTOR UBICACION	FACTOR HOMOLOGADO	RESULTADOS
1	\$16,746,400	\$161,023	1.0	1.0	1.00	\$161,023
2	\$13,250,000	\$155,882	1.0	1.0	1.00	\$155,882
3	\$14,180,000	\$144,694	1.0	1.0	1.00	\$144,694
4	\$15,200,000	\$155,102	1.0	1.0	1.00	\$155,102
				PROMEDIO	\$154,175.34	
				DESV. STANDAR	\$6,845.01	
				COEF. VARIACION	4.44%	

TERRENO	ADOPTADOM2	\$154,175.00	AREA	71	TOTAL	\$10,946,425.00
CONSTRUCCION	ADOPTADOM2	\$	AREA	60	TOTAL	\$0.00
VALOR TOTAL	\$10,946,425.00					

Observaciones:

Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares en cuanto a acabados y áreas. Se aplica un descuento por negociación acorde al momento actual del sector.

Enlaces:

1.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-bienestar-social-3-habitaciones-2-banos/411-M4215476>

2.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-vilches-3-habitaciones-2-banos/11295-M3654621>

3.-<https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-casa-cerete-casa-en-venta-ubicada-en-cerete-cordoba-3-habitaciones-2-banos/11295-M3354962>

4.-<https://casas.trovit.com.co/listing/casa-espaciosa-en-cerete-con-grandes-ventanas-y-patio-descubrela.b37cfb74-fc5a-3ec4-8883-9dd3715cfa71>

REPOSICION

Depreciación Fitto y Corvini

Área construida total	69
Área construida vendible	60
Valor M2 construido	\$1,200,000
Valor reposición M2	\$72,000,000
Valor reposición presupuesto M2	\$1,200,000
Fuente	
Factor ajuste %	%
Valor reposición M2 ajustado	\$1,200,000
Calificación estado conservación	2.5
Vida útil	100
VetusTez	7
Edad en % de vida útil	7 %
Fitto y corvin %	11.53 %
Valor reposición depreciado	\$1,061,640
Valor adoptado depreciado	\$1,061,640
Valor total	\$63,698,400

UBICACIÓN DEL INMUEBLE VALORADO

DIRECCIÓN:

KR 10 # 2 - 92 | Corregimiento Retiro de Los Indianos | Cereté | Córdoba

COORDENADAS (DD)

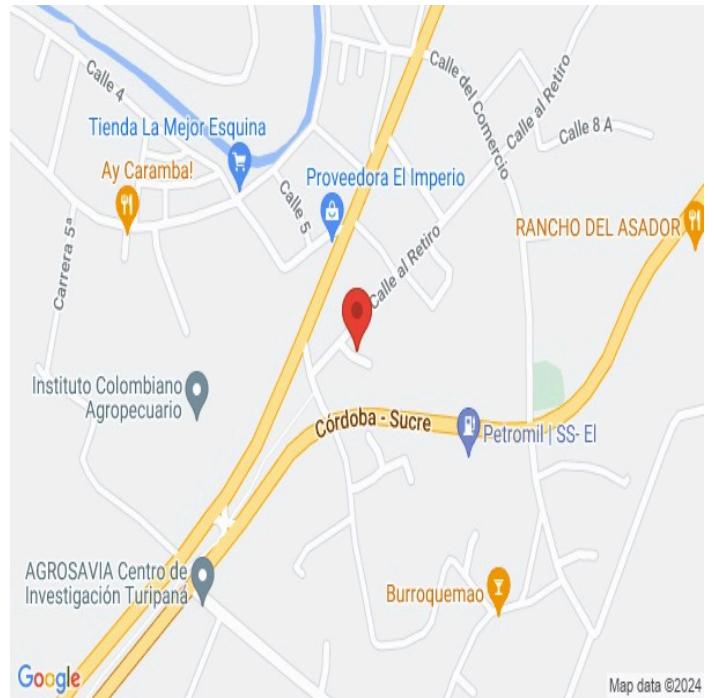
Latitud: 8.8554417

Longitud:-75.81543611111111

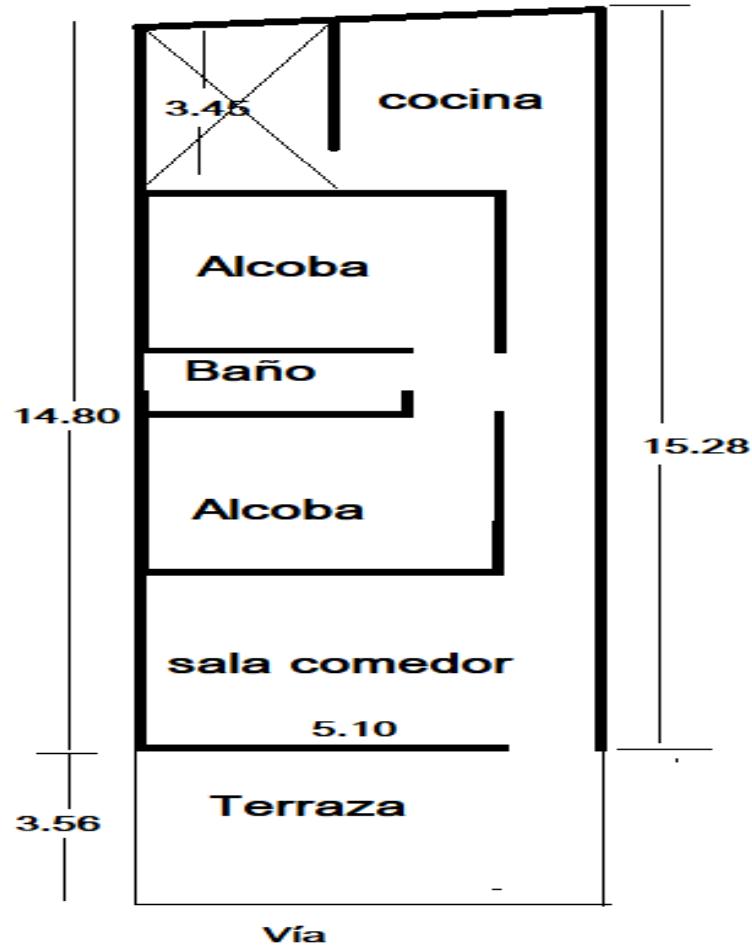
COORDENADAS (DMS)

Latitud: 8° 51' 19.5912''

Longitud:75° 48' 55.5696''



PLANO DE DISTRIBUCIÓN



FOTOS General

Foto Selfie



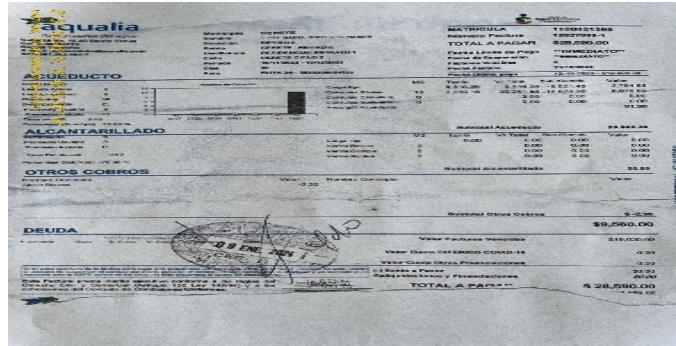
Vía frente al inmueble



Contador de Energia



Contador de Agua



Fachada del Inmuble



Nomenclatura



Sala Comedor



Cocina



FOTOS General

Cocina



Zona de Ropas



Hab. 1 o Habitación Principal



Baño Privado Hab 1



Habitación 2

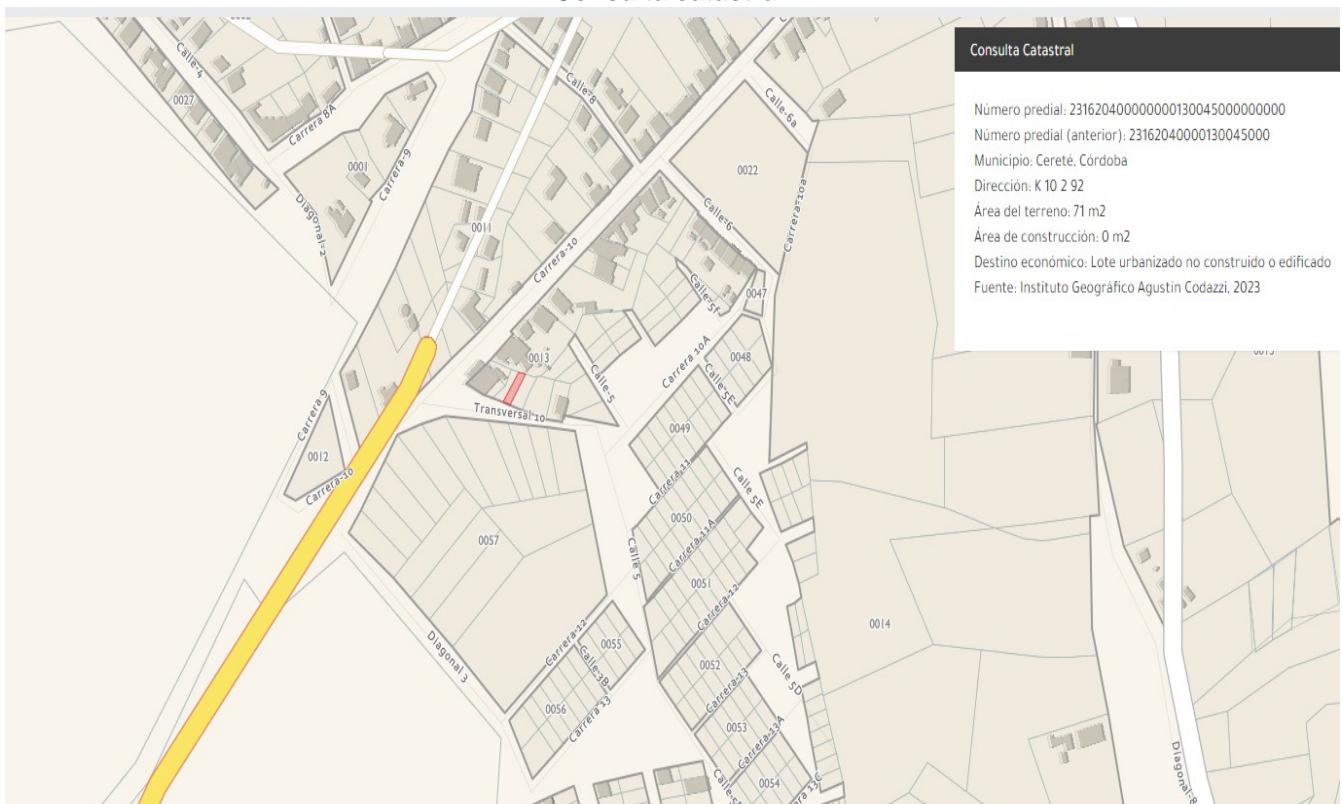


Terraza Inmueble

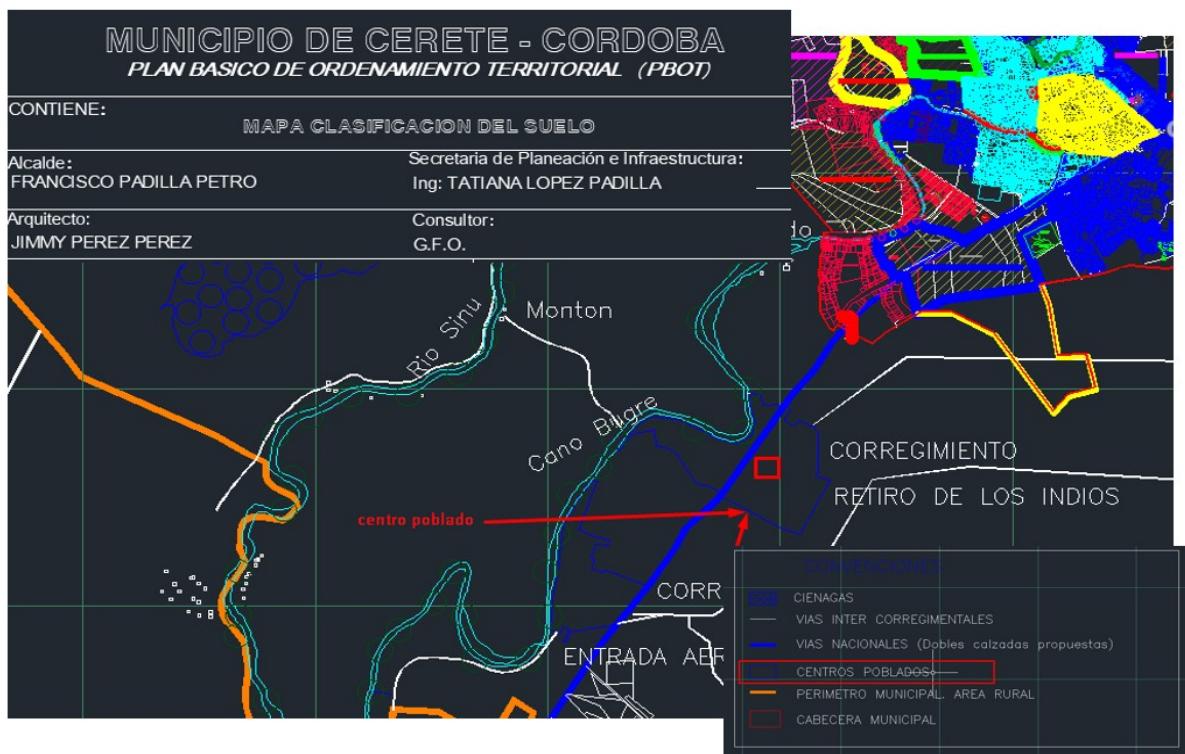


CRUCE CARTOGRÁFICO

Consulta catastral



Plano Uso de suelo-actividad



Plano Uso de suelo-actividad



PLANO No. 39
DAPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE CERETE
PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONSULTOR: FUNDECOL
PLANO USOS DEL SUELO Y AREA DE EXPANSION URBANA
AÑO 2.001

CONVENCIOS

- [Yellow Hatched] RESIDENCIAL
- [Red] COMERCIAL
- COMERCIO INFORMAL TEMPORAL
- [Green Hatched] PARQUE
- [Khaki Hatched] IGLESIA
- [Blue] COLEGIO DE BTO.

Plano Inundación



CONVENCIOS

— EROSION POR EL RIO SINU
■ INUNDACION
■ EROSION
■ POR INCENDIO FORESTAL
■ POR AGROQUIMICOS
— VIAS NACIONALES Y GAS NATURAL
— RED DE ALTA TENSION

MAPA No. 9
DAPARTAMENTO DE CORDOBA
MUNICIPIO DE CERETE
PLAN DE
ORDENAMIENTO TERRITORIAL
CONSULTOR: FUNDECOL
MAPA DE AMENAZAS Y RIESGOS
AÑO 2.001

CONSIDERACIONES FINALES PARA EL INFORME DE AVALÚO

VOCABULARIO: **PRECIO:** Es un término que se utiliza para la cuantía que se solicita, ofrece o paga por un bien o servicio. El precio de venta es un hecho histórico. **COSTO:** es el precio pagado por los bienes y servicios o la cantidad exigida para crear o producir el bien o el servicio. **MERCADO:** un mercado es el entorno en el que se comercializan bienes y servicios entre compradores y vendedores a través de un mecanismo de precios. --- **AVALÚO:** Es el estudio o proceso mediante el cual se estima y documenta el valor de un bien o bien inmueble, servicio, actividad, cosa u objeto, de acuerdo a la apreciación personal expresada por un profesional que cuenta con los conocimientos técnicos, aplique normas y procedimientos generalmente aceptados en esta especialidad. --- **VALOR COMERCIAL:** Es el precio más probable en que se podría comercializar un bien, en las circunstancias prevalecientes a la fecha del avalúo, en un plazo razonable de exposición, en una transacción llevada a cabo entre un oferente y un demandante libre de presiones, bien informados.

ABREVIACIONES: **Apartamento:** APTO ó AP --- **TORRE:** TO --- **LOTE:** LO --- **CASA:** CS o CA --- **AVENIDA:** AV --- **CALLE:** CL --- **CARRERA:** CRA ó KR--- **Diagonal:** Diag. --- **Conjunto:** CJ --- **Edificio:** ED --- **Residencial:** Res --- **Etapa:** ET --- **SIN Estrato:** SE---**Matrícula inmobiliaria:** M.I.--- **Certificado de libertad y tradición:** CLT--- **SIN INFORMACIÓN:** S/I

----- **METODOLOGÍA:** Para la determinación del valor

comercial del inmueble objeto de avalúo, de acuerdo con lo establecido en el **Decreto 1420 del 24 de julio de 1998** y su correspondiente resolución reglamentaria **Resolución 620 del 23 de septiembre de 2008** expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la **Ley 388 de 1997**:

1. Método de comparación o de mercado: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

2. Método de capitalización de rentas o ingresos: Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

3. Método de costo de reposición: Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

4-) Método o técnica Residual: Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso.

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

El valuador confirma que: el informe de valuación es confidencial para las partes, hacia quien está dirigido o sus asesores profesionales, para el propósito específico del encargo; no se acepta ninguna responsabilidad ante ninguna tercera parte, y el valuador no acepta ninguna responsabilidad por la utilización inadecuada del informe. Se prohíbe la publicación del informe en todo o en parte, o cualquier referencia al mismo, o a las cifras de valuación contenidas en él, o los nombres y afiliación profesional de los valuadores, sin el consentimiento escrito del Valuador. ---- **El profesional que firma** declara que no tiene hoy, ni espera tener en el futuro, interés en la propiedad valorada; ni participación en los usos que se hagan del avalúo, ni con las personas que participen en la operación. Ha inspeccionado el inmueble personalmente y/o su equipo de trabajo con RAA vigente, y la información es la observada; los inconvenientes y limitaciones que pueda tener el bien y su vecindario, están mencionados. Además, se mantendrá un nivel de confidencialidad, acorde a las exigencias de **Los Rosales Constructora Inmobiliaria S.A.S.** ----No es responsabilidad del valuador, el uso de este informe, para un fin distinto al que fue solicitado. --- **La valuación se llevó a cabo conforme a un código de ética** y normas de conducta. El Valuador ha cumplido los requisitos de formación de su profesión. Se adjunta el registro RAA de evaluador en el presente informe. Las descripciones de hechos presentadas en el informe son correctas hasta donde el Valuador alcanza a conocer. Los análisis y resultados solamente se ven restringidos por las hipótesis y condiciones restrictivas que se describen en el informe.

CONDICIONANTES Y SALVEDADES AL AVALÚO

La compañía valuadora así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información urbanística que afecte o haya afectado el inmueble objeto del predio en el momento de la realización del avalúo. El valuador deberá dejar consignadas las inconsistencias que observe. --- **La compañía valuadora** así como el valuador no serán responsables de la veracidad de la información y ubicación del bien, informada por el solicitante; los antecedentes de propiedad asentados en el presente Avalúo es la contenida en la documentación oficial proporcionada por el solicitante del propio Avalúo y/o propietario del bien a valuar y/o entidad pública o privada solicitante del avalúo, la cual asumimos como correcta y se recibe de buena fe. Entre ella, podemos mencionar la escritura de propiedad o propiedad horizontal, certificado de libertad y tradición, entre otros. --- **El presente Avalúo es de USO exclusivo del(os) solicitante(s)** para el destino o propósito expresado en el mismo, por lo que no podrá ser utilizado para fines distintos. ---- **La presente tasación no constituye un dictamen estructural, de cimentación, de hidrología, de suelos, de sismología,** o de cualquier otra rama de la ingeniería civil o la arquitectura, por lo tanto, no puede ser utilizado para fines relacionados con esas ramas ni se asume responsabilidad por vicios ocultos u otras características del inmueble que no puedan ser apreciadas en una visita normal de inspección física para efectos de tasación. Incluso cuando se aprecien algunas características que puedan constituir anomalías con respecto al estado de conservación normal **-según la vida útil consumida** de un inmueble o a su estructura, el valuador no asume mayor responsabilidad que así indicarlo cuando son detectadas, ya que aunque se presenten estados de conservación malos o ruinosos, es obligación del perito realizar la tasación según los criterios y normas vigentes y aplicables según el propósito del mismo. -- **No se han tenido** en cuenta en la elaboración del presente informe, posibles contingencias o afectaciones de orden jurídico, tales como: Titulación, Modos de Adquisición de Dominio, limitaciones de dominio, Contratos de Tenencia, Demandas Pendientes y en general cualquier asunto de carácter legal. El valor asignado se entiende como valor presente del inmueble tal y como se encontraba al momento de efectuar la visita de inspección. **Por tales motivos, el presente avalúo, no representa en ninguno de los casos un estudio de títulos.** --- Los valores comerciales asignados a los inmuebles, tienen que ver directamente con el área determinada en los documentos públicos suministrados por el interesado y/o áreas susceptibles de legalizar de acuerdo a la normatividad aplicable. --**Vigencia del avalúo: decretos 1420/1998 y 422/2000**, expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y ministerio de Desarrollo Económico, el presente avalúo tiene una **vigencia de un año**, contado desde la fecha expedición, siempre y cuando las condiciones físicas, intrínsecas, extrínsecas y normativas del inmueble valuado, no sufren cambios significativos, así como tampoco se presenten variaciones representativas del mercado inmobiliario comparable. Por otra parte, el **Decreto 145/2000**, "por medio del cual se establecen las condiciones de los créditos de vivienda individual a largo plazo, el avalúo practicado para tal fin, debe encontrarse dentro de los **seis (6) meses** anteriores al otorgamiento del crédito" --- **FAVORABILIDAD:** La finalidad de un proceso valuatorio, es dar valor, por tal motivo cuando se da un concepto de favorabilidad, este está sujeto al cumplimiento de las políticas exigidas por la entidad a la que se le está dirigiendo él avalúo, la cual establece los requisitos para dar un concepto, de acuerdo a los requerimientos internos de dicha entidad. La favorabilidad es un concepto independiente al valor del avalúo, el cual no se afecta por dicho concepto. NO es responsabilidad del perito y/o de Los Rosales dicho concepto, el cual se aporta de buena fe, es responsabilidad de a quien se dirige el avalúo verificar de acuerdo a sus políticas.

FINAL DEL INFORME AVALÚO LRCAJA-1101783243



PIN de Validación: b2950a9c



<https://www.raa.org.co>



Corporación Colombiana Autoreguladora de Avaluadores ANAV
NIT: 9000870027-5

Entidad Reconocida de Autoregulación mediante la Resolución 26408 del 19 de Abril de 2018 de la Superintendencia de Industria y Comercio

El señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON , identificado(a) con la Cédula de ciudadanía No. 11002907, se encuentra inscrito(a) en el Registro Abierto de Avaluadores, desde el 27 de Noviembre de 2019 y se le ha asignado el número de evaluador AVAL-11002907.

Al momento de expedición de este certificado el registro del señor(a) EMIRO JOSE MARZOLA LEON se encuentra Activo y se evalúa dentro de las siguientes categorías y alcances:

Categoría 1 Inmuebles Urbanos

Alcance

- Casas, apartamentos, edificios, oficinas, locales comerciales, terrenos y bodegas situados total o parcialmente en áreas urbanas, lotes no clasificados en la estructura ecológica principal, lotes en suelo de expansión con plan parcial adoptado.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 2 Inmuebles Rurales

Alcance

- Terrenos rurales con o sin construcciones, como viviendas, edificios, establos, galpones, cercas, sistemas de riego, drenaje, vías, adecuación de suelos, pozos, cultivos, plantaciones, lotes en suelo de expansión sin plan parcial adoptado, lotes para el aprovechamiento agropecuario y demás infraestructura de explotación situados totalmente en áreas rurales.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Regimen
Régimen Académico

Categoría 3 Recursos Naturales y Suelos de Protección

Alcance

- Bienes ambientales, minas, yacimientos y explotaciones minerales. Lotes incluidos en la estructura ecológica principal, lotes definidos o contemplados en el Código de recursos Naturales Renovables y daños ambientales.

Fecha de inscripción
09 Dic 2020

Regimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2950a9c

<https://www.raa.org.co>

Categoría 4 Obras de Infraestructura

Alcance

- Estructuras especiales para proceso, acueductos y conducciones, presas, aeropuertos, muelles, demás construcciones civiles de infraestructura similar.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019Régimen
Régimen Académico

4. Puentes, túneles.

Fecha de inscripción
09 Dic 2020Régimen
Régimen Académico

Categoría 6 Inmuebles Especiales

Alcance

- Incluye centros comerciales, hoteles, colegios, hospitales, clínicas y avance de obras. Incluye todos los inmuebles que no se clasifiquen dentro de los numerales anteriores.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019Régimen
Régimen Académico

Categoría 7 Maquinaria Fija, Equipos y Maquinaria Móvil

Alcance

- Equipos eléctricos y mecánicos de uso en la industria, motores, subestaciones de planta, tableros eléctricos, equipos de generación, subestaciones de transmisión y distribución, equipos e infraestructura de transmisión y distribución, maquinaria de construcción, movimiento de tierra, y maquinaria para producción y proceso. Equipos de cómputo: Microcomputadores, impresoras, monitores, móndems y otros accesorios de estos equipos, redes, main frames, periféricos especiales y otros equipos accesorios de estos. Equipos de telefonía, electromedicina y radio comunicación. Transporte Automotor: vehículos de transporte terrestre como automóviles, camperos, camiones, buses, tractores, camiones y remolques, motocicletas, motociclos, mototriciclos, cuatrimotos, bicicletas y similares.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019Régimen
Régimen Académico

Categoría 8 Maquinaria y Equipos Especiales

Alcance

- Naves, aeronaves, trenes, locomotoras, vagones, teleféricos y cualquier medio de transporte diferente del



PIN de Validación: b2950a9c



automotor descrito en la clase anterior.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 10 Semevientes y Animales

Alcance

- Semevientes, animales y muebles no clasificados en otra especialidad.

Fecha de inscripción
27 Nov 2019

Régimen
Régimen Académico

Categoría 11 Activos Operacionales y Establecimientos de Comercio

Alcance

- Revalorización de activos, inventarios, materia prima, producto en proceso y producto terminado.
Establecimientos de comercio.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 12 Intangibles

Alcance

- Marcas, patentes, secretos empresariales, derechos autor, nombres comerciales, derechos deportivos, espectro radioeléctrico, fondo de comercio, firma comercial y otros similares.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico

Categoría 13 Intangibles Especiales

Alcance

- Daño emergente, lucro cesante, daño moral, servidumbres, derechos herenciales y litigiosos y demás derechos de indemnización o cálculos compensatorios y cualquier otro derecho no contemplado en las clases anteriores.

Fecha de inscripción
03 Dic 2020

Régimen
Régimen Académico



PIN de Validación: b2950a9c



Los datos de contacto del Avaluador son:

Ciudad: MONTERÍA, CÓRDOBA

Dirección: CALLE 46 # 38-51 - MANZANA M LOTE 3 BARRIO SANTA ELENA 4 ETAPA

Teléfono: 3002741771

Correo Electrónico: emiromarzola@gmail.com

Títulos Académicos, Certificados de Aptitud Ocupacional y otros programas de formación:

Técnico en Competencias en Avaluos de Bienes Muebles (Maquinaria y Equipo) e Inmuebles Urbanos

Rurales y Especiales - Tercer año

Técnico en Avaluos - Incatec

Que revisados los archivos de antecedentes de procesos disciplinarios de la ERA Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV; no aparece sanción disciplinaria alguna contra el(la) señor(a) **EMIRO JOSE MARZOLA LEON**, identificado(a) con Cédula de ciudadanía No. 11002007

El(la) señor(a) **EMIRO JOSE MARZOLA LEON** se encuentra al día con el pago sus derechos de registro, así como con la cuota de autorregulación con Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.

Con el fin de que el destinatario pueda verificar este certificado se le asignó el siguiente código de QR, y puede escanearlo con un dispositivo móvil u otro dispositivo lector con acceso a internet, descargando previamente una aplicación de digitalización de código QR que son gratuitas. La verificación también puede efectuarse ingresando el PIN directamente en la página de RAA <http://www.raa.org.co>. Cualquier inconsistencia entre la información acá contenida y la que reporte la verificación con el código debe ser inmediatamente reportada a Corporación Colombiana Autorreguladora de Avaluadores ANAV.



PIN DE VALIDACIÓN

b2950a9c

El presente certificado se expide en la República de Colombia de conformidad con la información que reposa en el Registro Abierto de Avaluadores RAA., a los treinta y uno (31) días del mes de Enero del 2024 y tiene vigencia de 30 días calendario, contados a partir de la fecha de expedición.



Firma: _____



PIN de Validación: b2950a9c



Antonio Heriberto Salcedo Pizarro
Representante Legal

RAA AVALUO: LRCAJA-1101783243 M.I.: 143-53191



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE CERETE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 240206194188912653

Nro Matrícula: 143-53191

Página 3 TURNO: 2024-143-1-1584

Impreso el 6 de Febrero de 2024 a las 01:42:05 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2024-143-1-1584 FECHA: 06-02-2024

EXPEDIDO EN: BOGOTA

FABIO ENRIQUE MARTINEZ ARROYO
REGISTRADOR SECCIONAL

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública